別記様式第６

# 鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
杉並(都)　－ 19　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 代々木の杜株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 杉並(都)　－ 19 | 東京都 | 区部第８ | 氏名 | 不動産鑑定士　岡田　久志 |

| 鑑定評価額 | 111,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 700,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １ 基本的事項

| (１)価格時点 | 令和 ８年 ７月 １日 | (４)鑑定評価日 | 令和 ８年 ７月 ２日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 530,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 12日 | (５)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (３)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

## ２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| (1)基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 杉並区和田一丁目１０５２番１５「和田１－４４－２７」 | | | | ②地積(㎡) | 158 ( ) | ⑨法令上の規制等 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | １低専 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150) |
| | 1：1 | 住宅 ＬＳ 2 | 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域 | 東4 m 区道 | 水道 ガス 下水 | 東高円寺700 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　70ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 m、　奥行　約　13 m、　規模　160 ㎡程度、　形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特になし　街路：基準方位北、４m区道　交通施設：東高円寺駅南東方700 m　法令規制：１低専 (70,150) 準防 高度(1種) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅徒歩圏の既成の低層住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の住環境等が継続していくと思料する。地価上昇傾向が続くが、金利上昇等の要因から売買需要の減退が懸念されつつある。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　710,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　496,000　円／㎡ |
| | 原価法 | 積算価格　／　円／㎡ |
| | 開発法 | 開発法による価格　／　円／㎡ |

| (6)市場の特性 | 同一需給圏は杉並区東部及び隣接する中野区の一部を含み、主として地下鉄丸ノ内線の沿線に広がる低層住宅地域である。区内外からの買換え層が買手の中心だが、画地規模がやや小ぶりな物件では一次取得層による購入も見られる。都心方面へのアクセス条件が良く、堅調な住宅地需要から地価は上昇している。中心的な価格帯は１億円台前半程度、新築建売では８～９千万円の物件が主流であるが、一部で１億円程度の物件も散見されるようになってきている。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 都心へのアクセス条件が優れ周辺ではアパート等の収益物件も見られるが、取引は自用を前提とした更地、建付地等が主流であり、信頼し得る事例も豊富である。使用可能容積率は１５０％でアパート等の建築は可能な水準だが、駅近くの物件と比べて賃料水準がやや低く、収益価格は低位に把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公規価示準格価と格しをた | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 杉並 － 16 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 628,000 円／㎡ | [104.2]／100 | 100／[105.0] | 100／[ 90.8] | [102.0]／100 | 700,000 | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -2.5 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -3.0 |
| | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | | 環境 | -4.0 |
| | | | | | | | 補正 | 画地 | +5.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 杉並(都) － 12 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 752,000 円／㎡ | [107.4]／100 | 100／[104.0] | 100／[112.9] | [102.0]／100 | 702,000 | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +2.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +5.0 |
| | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | | 環境 | +11.0 |
| | | | | | | | 補正 | 画地 | +4.0 | | 行政 | -5.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 640,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +9.4 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因：杉並区の人口は微増、土地取引価格は上昇。不安定な国際情勢、金利の上昇傾向が続き、金融経済情勢は厳しさを増しつつある。<br>地域要因：丸ノ内線沿線の低層住宅地域で成熟している。地域要因に大きな変化はない。住宅地需要は底堅く地価は上昇している。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|